

## Southeastern San Diego



Community Plan Update

## Encanto Neighborhoods



Community Plan Update

### *Planning Commission Workshop*

December 12, 2013 – 1:15-3:00pm

City Council Chambers

---

#### **Meeting Objectives**

- *Present background of the community plan update process*
- *Present findings of the Existing Conditions analysis*
- *Summarize the community engagement process*
- *Identify areas of land use change, catalyst projects, and ongoing efforts*
- *Present the draft National Avenue and Euclid Avenue master plans*
- *Identify key issues, and goals of the plan, including strategies to incentivize development*
- *Obtain feedback from Planning Commission*

#### **Meeting Summary**

##### **1. Presentation**

The presentation covered each topic identified under “Meeting Objectives.” Karen Bucey (City of San Diego), Peter Winch (Dyett & Bhatia), Diego Velasco (MW Steele), and Rick Barrett (MIG) each took on parts of the presentation. For more detail on the presentation, see the Powerpoint.

##### **2. Planning Commission Comments**

- **Commissioner Wagner**
  - Great outreach
  - Incentives for development should include innovative parking reduction measures such as requiring tenants to agree to not own vehicles during tenure; reducing required parking
  - Impressed by pop-out outreach effort
  - Financial inclusion is a key issue
  - If there’s a way to limit predatory financial practices and businesses, include that
- **Commissioner Quiroz**
  - Encanto plan is good. SESD needs more work, especially grammar.
  - The Community Plan Update is the “Opening act in creation of trust between the city and community”
  - Need focus on encouraging/ supporting industrial and manufacturing jobs, not just commercial/retail
  - Concerned about gentrification
  - Concerned about wireless facilities
  - Community plan updates should build trust between the City and long-neglected communities
  - Communities have beautiful housing stock and rich character, and this is missing from the renderings

## Southeastern San Diego



Community Plan Update

## Encanto Neighborhoods



Community Plan Update

- Environmental justice law requires that low-income communities have a voice in decision-making. Concerned about goal that plans will result in ministerial approval of development projects
- Plan is not yet clear about what it's trying to do
- Need greater emphasis on neighborhood beautification, streetscaping and trees – especially Southeastern
- If “granny flats” are to be encouraged, need clear and specific standards so that they don't become “Huffington 4-plexes” that degrade neighborhood character
- **Commissioner Haase**
  - Affordable housing
  - Do we know where people in the community work? That will be useful to know. Can mobility look at this?
    - Karen Bucey (KB): We will get this info and incorporate into planning
  - Surprised not to see an emphasis on safety and drug/gang prevention. How can we increase mobility safety, especially along Market Street as a key corridor
  - Make sure small businesses have a place at the table
    - KB: Community members have brought up safety in terms of need for more lighting, street furnishings, urban design
  - Good “transit-oriented development” can happen without transit – let the transit catch up
  - How can we help existing and future small businesses succeed?
  - What about Market Street? Can see a grand vision for this street as it leads to Downtown
- **Commissioner Golba**
  - Never wants to see another image of bicyclists without helmets
  - Love the creative outreach, reaching a broader spectrum of the community
  - Imagery is not giving the specific feeling of these neighborhoods. Show how “cool” the community is
  - Leave regulations flexible in Village districts to facilitate development
- **Commissioner Peerson**
  - Areas of Change maps are clear and effective, showing relationship between land use change and transportation (show transitions between areas of change and immediate context).
  - Happy to see areas of change aren't just linear but include residential and infill areas. Density solutions should not only be linear
  - Appreciate land use change off of the corridors but close to the transit stations
  - Density and intensity should be based on proximity to stations, underutilized land (doesn't have to be linear)
  - Lots of material needs to be synthesized and priorities clarified
  - Like the figure that graphically characterizes each land use designation [‘bookmarks’]
  - For Chollas Creek, want images of inspirational precedents, cross-sections, topography as it relates to drainage (how does community collectively contribute to the watershed?)
  - Go back through community input and find out what kind of programming they want to see in the open spaces
  - Non-traditional and varied park types will be important (hierarchy of open space and streets)

## Southeastern San Diego



Community Plan Update

## Encanto Neighborhoods



Community Plan Update

- What do you mean by sustainable landscaping?
  - Lara Gates (LG): bioswales, shade-producing street trees to reduce the heat island effect
- Consistent street tree palette is critical
- Concerned about how industrial and residential will work at Valencia Business Park; recognize the importance of land for industrial businesses (support startups and incubator businesses) How to do design and decide on the right mix? (e.g. in East village there is a need for incubator spaces and for inexpensive workspaces. These are critical for startups. Looking forward to hearing more, hope it can be made compatible so as not a bad use of prime industrial land.
- Surprised not to see an emphasis on safety (I did not hear this from Peerson)
  - KB: IP zone as in Otay is being discussed
- Financing will be critical in absence of Redevelopment.
- Community needs to be part of the review process; will need to balance with desire for streamlining.
- In specific plan show intent without hamstringing development
- Want to see an Urban Design Framework map that shows how these areas are connected to each other and beyond; good to have since communities are contiguous.
- **Commissioner Smiley**
  - was there an analysis with word clouds to look for commonalities for synergies of effort? Use bike lanes constantly with citywide zoning. Didn't. Are we losing any industrial land?
  - Look at the word clouds to see where there are commonalities between the two communities for synergies of effort
  - In Village areas, be only as specific as necessary to accomplish goals (keeping the plan somewhat general will save time and money spent on amending the plan later) (Don't get down in the weeds with specificity which will hold back development.
  - Is there no consistency in bike standards, citywide? Need clear consistent color scheme and to reflect current Bicycle Master Plan
    - KB: Creative work is being done on this issue. We've told the communities we'll be working within existing curbs and rights-of-way, and this requires creativity and varied approaches
  - Need definition of Industrial vs. Light Industrial vs. Business Park.
  - Is there any net loss in industrial capacity?
    - KB: Yes, shifts away from industrial in specific locations
- **Commissioner Naslund**
  - Extraordinary outreach, documents are graphically compelling and easy to read.
  - Plans should be *authentic, direct, best outcome, low-cost, effective, easy to use*
  - Question the "realness" of the graphics
  - Authenticity that reflects the community character and history is for the team and the community to figure out; don't want to make a cartoon of these neighborhoods. Need believable images (e.g.. parking decks with more cars)
  - For specific plan/village district say only what we want to say and no more
  - The real incentive is dramatically reduced parking; this will help enable development on small parcels and get people to increase transit usage

## Southeastern San Diego



Community Plan Update

## Encanto Neighborhoods



Community Plan Update

- Transfer of development rights is another incentive; there aren't many big parcels
  - Build on the community's high use of transit
  - Complete streets: all users must be gracefully accommodated (we have good standards for complete streets; apply those)
3. **Adjournment**  
Presentation adjourned at 3:00pm

## Southeastern San Diego



Community Plan Update

## Encanto Neighborhoods



Community Plan Update

### Taller de la Comisión de Planificación

12 de diciembre 2013 - 1:15-3:00pm

Cámara del Consejo Municipal

---

#### Objetivos de la Reunión

- Presentar el historial del proceso de la actualización del plan de la comunidad
- Presentar los resultados del análisis de las Condiciones Existentes
- Resumir el proceso de participación comunitaria
- Identificar las áreas de cambio del uso del suelo, los proyectos catalizadores, y los esfuerzos en marcha
- Presentar el borrador del plan principal de "Avenida National" y "Avenida Euclid"
- Identificar los temas claves y objetivos del plan, incluyendo las estrategias para incentivar el desarrollo
- Obtener la retroalimentación de la Comisión de Planificación

#### Resumen de la Reunión

##### 1. Presentación

La presentación cubrió cada tema identificado en "objetivos de la reunión." Karen Bucey (Ciudad de San Diego), Peter Winch (Dyett y Bhatia), Diego Velasco (MW Steele), y Rick Barrett (MIG), dividieron los partes de la presentación. Para más detalles sobre la presentación, vea el Powerpoint.

##### 2. Comentarios de la Comisión de Planificación

- **Comisionado Wagner**
  - Gran alcance
  - Los Incentivos para el desarrollo deben incluir medidas innovadoras para la reducción de estacionamiento como exigiendo que los inquilinos no poseen vehículos durante su estancia; la reducción de estacionamiento requerido
  - Impresionado por el esfuerzo del alcance "pop-out"
  - La inclusión financiera es un tema clave
  - Si hay una manera de limitar las prácticas financieras predatorias y las empresas, que las incluyan
- **Comisionado Quiroz**
  - El Plan de Encanto es bueno. pero el plan de SESD necesita más trabajo, especialmente la gramática
  - La Actualización del Plan Comunitario es el "acto de apertura en la creación de confianza entre la ciudad y la comunidad"
  - Hay necesidad de enfocar en el apoyo de empleos industriales y de fabricación , no sólo comercial / venta al detalle
  - Preocupado por la gentrificación
  - Preocupado por las instalaciones inalámbricas

## Southeastern San Diego



Community Plan Update

## Encanto Neighborhoods



Community Plan Update

- Las actualizaciones del plan de la comunidad deben generar confianza entre la ciudad y las comunidades desatendidas
- Las comunidades tienen una vivienda hermosa y un carácter rico, y éste no se encuentra en las representaciones
- La ley de justicia ambiental requiere que las comunidades de bajos ingresos tengan una voz en la toma de decisiones. Estamos preocupados que el objetivo de los planes se traducirá en la aprobación de los proyectos de desarrollo
- El Plan no es aún claro acerca de lo que se está tratando de hacer
- Hay necesidad de un mayor énfasis en el embellecimiento del vecindario, jardines y árboles - especialmente en el sudeste
- Si quieren fomentar los "pisos de la abuelita", necesitan normas claras y específicas para que no se conviertan en "Huffington 4" lugares que degradan el carácter del vecindario
- **Comisionado Haase**
  - Vivienda asequible
  - ¿Sabemos dónde la gente en la comunidad trabaja? Eso sería útil saber. ¿La movilidad puede mirar esto?
    - Karen Bucey (KB): Vamos a obtener esta información e incorporarla en la planificación
  - Sorprendida de no ver un énfasis en la seguridad y la prevención de drogas / pandillas. ¿Cómo podemos aumentar la seguridad de movilidad, especialmente a lo largo de la calle Market como un corredor clave
  - Asegúrese de que las empresas pequeñas estarán incluidas en la discusión
    - KB: Los miembros de la comunidad hablaron de la necesidad de tener mejor seguridad como mayor iluminación, mobiliario urbano, diseño urbano
  - Un "desarrollo orientado al tránsito" bueno puede ocurrir sin tránsito - deje que el tránsito se ponga al día
  - ¿Cómo podemos ayudar a las pequeñas empresas existentes y futuras a tener éxito?
  - ¿Y la Calle Market? Existe una gran visión para esta calle que va hasta el centro
- **Comisionado Golba**
  - No quiere ver otra imagen de los ciclistas sin casco jamás
  - Me encanta el alcance creativo, llegando a un espectro más amplio de la comunidad
  - Las imágenes no están dando el carácter específico de estos barrios. Muestre la belleza de la comunidad
  - Deje regulaciones flexibles en los distritos "Village" para facilitar el desarrollo
- **Comisionado Peerson**
  - Los mapas de Áreas de Cambios son clara y eficaz, muestran la relación entre el cambio de uso del suelo y el transporte (muestre transiciones entre áreas de cambio y el contexto inmediato).
  - Estoy feliz que las áreas de cambio no son sólo lineal sino que incluyen zonas residenciales y el área de relleno. Soluciones de densidad no deben ser sólo lineales
  - Aprecio el cambio de uso del suelo fuera de los pasillos, pero cerca de las estaciones de tránsito
  - Densidad e intensidad deben estar basadas en la proximidad a las estaciones, tierras subutilizadas (no tiene que ser lineal)

## Southeastern San Diego



Community Plan Update

## Encanto Neighborhoods



Community Plan Update

- Muchos de los materiales deben ser sintetizados y las prioridades aclarado
- Me gusta la figura que caracteriza gráficamente cada designación del uso de la tierra ['marcapáginas']
- Para el Río Chollas, quieren imágenes de precedentes inspiradas, secciones transversales, la topografía y su relación con el drenaje (¿cómo contribuye la comunidad a la cuenca?)
- Revisar el aporte de la comunidad, y averiguar qué tipo de programación quieren ver en los espacios abiertos
- Parques no tradicionales y variados serán importantes (jerarquía de espacios abiertos y calles)
- ¿A qué te refieres con el paisajismo sostenible?
  - Lara Gates ( LG ) : canales de filtración biológicas , árboles en las calles que producen sombra para que reduce el efecto de 'isla de calor'
- Un diseño coherente de la plantación de árboles en la calle es crítico
- Me preocupa como va a funcionar el industrial y residencial en Valencia Business Park; hay que reconocer la importancia de la tierra para las empresas industriales ( apoyar a startups y las empresas de incubadoras ) ¿Cómo hacer el diseño y decidir sobre la combinación adecuada ? (por ejemplo, en el 'East Village' hay una necesidad de espacios para incubadoras y para espacios de trabajo de bajo costo. Estos son críticos para los startups.) Quiero escuchar más sobre el asunto, espero que pueda ser compatible para que no es un mal uso del suelo industrial de primera calidad.
- Sorprendido de no ver a un énfasis en la seguridad (no escuché sobre esto en la discusión de Peerson)
  - KB : Se está discutiendo la zona de IP como en Otay
- La financiación será crítica en la ausencia de reurbanización.
- La comunidad tiene que ser parte del proceso de revisión; tendrá que equilibrar con el deseo de agilizar el proceso.
- En el plan específico, muestren la intención sin paralizar el desarrollo
- Quiero ver un mapa de la estructura del diseño urbano que muestra cómo estas áreas están conectadas y más allá también; bueno tenerlo porque las comunidades son contiguos.
- **Comisionado Smiley**
  - Existía un análisis con nubes de palabras para buscar puntos en común para sinergias de esfuerzo? Utilice carriles de bicicletas constantemente con la zonificación de toda la ciudad. ¿Estamos perdiendo suelo industrial?
  - Mire las nubes de palabras para ver dónde existen puntos en común entre las dos comunidades de sinergias de esfuerzos
  - En las zonas del Village , sólo sea tan específica como sea necesario para lograr los objetivos ( manteniendo el plan en un formato general le ahorrará tiempo y dinero en la modificación del plan en el futuro ) ( No gaste tiempo con la especificidad que puede frenar el desarrollo )
  - ¿No hay coherencia en las normas de las bicicletas en toda la ciudad? Necesitan un esquema consistente y claro de colores para reflejar el plan actual de bicicletas

## Southeastern San Diego



Community Plan Update

## Encanto Neighborhoods



Community Plan Update

- KB: Estamos realizando trabajo creativo sobre este tema. Hemos dicho a las comunidades que vamos a trabajar con los bordillos y calles existentes, y esto requiere creatividad y unas ideas variadas.
- Necesitamos la definición de 'Industrial', 'Industrial Ligero', y 'Parque Empresarial'.
- ¿Hay alguna pérdida neta en la capacidad industrial?
  - KB : Sí, abandona el industriales en lugares específicos
- **Comisionado Naslund**
  - Alcance extraordinario, los documentos son gráficamente atractivo y fácil de leer.
  - Los planes deben ser auténticos, directos, mejor resultados, de bajo costos, efectivos y fácil de usar
  - Discutir la "realidad" de los gráficos
  - El equipo y la comunidad deben hacer las decisiones sobre la autenticidad que refleja el carácter de la comunidad y la historia; no quieren hacer una caricatura de estos barrios. Necesitan imágenes creíbles (por ejemplo: plataformas de estacionamiento con más coches)
  - Para el plan específico / el distrito del 'Village', decimos sólo lo que queremos decir y no más
  - El incentivo real es la reducción drástica de estacionamiento, esto ayudará al desarrollo en parcelas pequeñas y aumentar el uso de transporte
  - La transferencia de derechos de desarrollo es otro Incentivo; no hay muchas parcelas grandes
  - Continuar de mejorar la alta utilización de tránsito en la comunidad
  - Completar las calles: todos los usuarios deben ser incluidos en el plan (tenemos un buen nivel de calles completas, aplicar eso)

#### 4. Clausura

Se terminó la reunión a las 3:00pm